ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. Descrição da contratação como um todo

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel destinado ao funcionamento provisório da Secretaria Municipal de Assistência e Prevenção às Drogas – SEMAPRED, durante as obras da sede atualmente utilizada, de modo a assegurar a continuidade das atividades administrativas e do atendimento à população.

A locação decorre da necessidade de disponibilizar, em prazo compatível com o início das obras, espaço físico para os servidores, os setores administrativos e o atendimento ao público, evitando a interrupção dos serviços prestados pela Secretaria.

O imóvel indicado situa-se na Rua 15, nº 10, bairro Conforto, Volta Redonda/RJ. A conveniência da localização para usuários e servidores, bem como o acesso aos serviços públicos e aos meios de transporte, deverá ser confirmada e fundamentada no processo mediante comparação com outras alternativas disponíveis.

Conforme as informações apresentadas, o terreno possui aproximadamente 277,10 m² e a área construída, 158,00 m². O imóvel contém sala, três quartos, sendo um suíte, cozinha, banheiro social, área de serviço, quintal, quarto e banheiro externos e garagem para aproximadamente três veículos.

Os ambientes poderão ser destinados aos setores administrativos e ao atendimento ao público, após definição da distribuição interna e verificação técnica de sua capacidade e funcionalidade. A utilidade da garagem para os veículos da Secretaria e os custos de eventuais adaptações também deverão ser documentados.

As condições de acessibilidade, segurança, salubridade, conservação, instalações elétricas e hidráulicas e adequação ao uso administrativo deverão ser atestadas em vistoria, inclusive quanto ao atendimento a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

A disponibilidade do imóvel para ocupação e o prazo para eventuais adequações deverão ser comprovados antes da formalização do contrato, em consonância com o cronograma das obras da sede atualmente utilizada.

Assim, foi elaborado este Estudo Técnico Preliminar – ETP para examinar a necessidade de instalação provisória da SEMAPRED e a adequação da solução de locação, observadas as verificações legais e administrativas necessárias.

2. Demonstração da previsão da contratação no PCA

A unidade responsável deverá verificar se esta demanda está prevista no Plano de Contratações Anual – PCA vigente e registrar nos autos a informação correspondente. Caso não esteja, deverá justificar a necessidade decorrente das obras e observar as providências previstas nas regras municipais aplicáveis.
A contratação refere-se ao imóvel situado na Rua 15, nº 10, bairro Conforto, Volta Redonda/RJ, para uso provisório da SEMAPRED. Os documentos fornecidos não informam a situação da demanda no PCA, razão pela qual não é possível afirmar sua inclusão ou ausência no plano.

3. Descrição dos requisitos da contratação

a. O imóvel deverá estar regularizado e ter uso compatível com as atividades administrativas e de atendimento da SEMAPRED, com localização, ambientes, sanitários, circulação e garagem adequados às necessidades demonstradas.

b. Não se aplica o Sistema de Registro de Preços – SRP, por se tratar de locação específica de um imóvel destinado ao funcionamento integrado da Secretaria.

c. Sustentabilidade: durante a ocupação, deverão ser adotadas práticas de uso racional de água e energia e destinação adequada dos resíduos, inclusive os provenientes de eventuais adaptações.

d. Será necessária vistoria técnica prévia para verificar conservação, instalações, acessibilidade, segurança, condições de atendimento, adaptações necessárias e custos, além da análise documental do imóvel e da legitimidade do locador.

e. Condições de entrega: o imóvel deverá ser disponibilizado no prazo definido no contrato, em condições adequadas de uso, mediante vistoria e definição das responsabilidades das partes por adequações, manutenção, encargos e devolução.

4. Estimativa das quantidades

Item	Especificações	Quantidade	Unidade
1	Locação de imóvel para funcionamento provisório da SEMAPRED, situado na Rua 15, nº 10, Conforto, Volta Redonda/RJ. Terreno de 277,10 m² e área construída de 158,00 m².	12	Mês

5. Levantamento de mercado

Foram examinadas, em princípio, a utilização de outro imóvel público, a adaptação ou construção de espaço próprio e a locação particular. A necessidade temporária durante as obras limita a utilidade da construção para atendimento imediato. A existência de imóvel público vago e adequado ainda deve ser formalmente verificada. A escolha do endereço indicado exige prospecção documentada de alternativas e justificativa de sua localização, instalações, custos de adaptação e vantagem. O aluguel informado é de R$ 3.500,00 mensais, mas os documentos apresentados não incluem laudo de avaliação ou pesquisa comparativa; a compatibilidade do preço ainda deverá ser comprovada. A escolha do imóvel e eventual inexigibilidade não se presumem da mera indicação do endereço.

6. Estimativa do valor da contratação

Item	Especificações	Valor Unitário	Valor Total
1	Locação de imóvel para funcionamento provisório da SEMAPRED.	R$ 3.500,00/mês	R$ 42.000,00

Valor estimado exclusivamente para o aluguel no período de 12 (doze) meses: R$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais). IPTU, taxa de incêndio, água, energia e eventuais adaptações deverão ser quantificados e considerados no custo total da solução, conforme previsão contratual.

7. Justificativa para o parcelamento ou não da contratação

O objeto não será parcelado, pois consiste na locação integral de um único imóvel para acomodação conjunta dos setores e do atendimento da SEMAPRED durante as obras.

8. Demonstrativo dos resultados pretendidos

Pretende-se com esta contratação:

a. Garantir a continuidade das atividades administrativas e do atendimento prestado pela SEMAPRED durante as obras da sede;
b. Disponibilizar ambientes adequados ao trabalho dos servidores e ao atendimento ao público;
c. Manter os setores da Secretaria integrados em um mesmo imóvel, com circulação e sanitários compatíveis com a utilização pretendida;
d. Disponibilizar, se comprovadamente necessária, garagem para os veículos utilizados pela Secretaria e permitir o retorno à sede ao término das obras.

9. Contratações correlatas e/ou interdependentes

Poderão ser necessárias providências ou contratações correlatas para mudança, mobiliário, rede de internet, telefonia, equipamentos e adequações do imóvel. Sua extensão e os respectivos custos deverão ser definidos após vistoria.

10. Descrição de possíveis impactos ambientais

Por se tratar de imóvel já edificado, a locação apresenta baixo potencial de impacto ambiental. Deverão ser observados o uso racional de água e energia e o descarte adequado dos resíduos gerados pela ocupação e por eventuais adaptações.

11. Descrição da solução como um todo

A solução consiste na locação do imóvel situado na Rua 15, nº 10, bairro Conforto, para funcionamento provisório da SEMAPRED durante as obras de sua sede. A referência inicial é de 12 (doze) meses, a ser ajustada ao cronograma efetivo. Antes da contratação, deverão ser comprovados a inexistência de imóvel público adequado, a avaliação prévia, a adequação física e documental, os custos de adaptação e a vantagem da escolha. A locação observará a Lei nº 14.133/2021; eventual inexigibilidade pelo art. 74, inciso V, depende da demonstração dos requisitos do § 5º, e não decorre automaticamente da indicação do imóvel.

12. Conclusão e análise de risco

A necessidade de acomodação provisória da SEMAPRED está justificada pelas obras na sede. O imóvel indicado apresenta características preliminarmente compatíveis, mas a conclusão sobre sua escolha e a forma de contratação depende de vistoria, avaliação prévia, consulta sobre

imóveis públicos, comparação de alternativas, exame documental e apuração dos encargos e adaptações.

Principais riscos identificados:

- Atraso na disponibilização do imóvel ou na conclusão das obras, com necessidade de prorrogação;
- Necessidade de adequações não previstas, inclusive para acessibilidade e instalações;
- Irregularidade documental ou incompatibilidade do preço e do custo total com as alternativas disponíveis.

Medidas mitigadoras:

- Realização de vistoria técnica detalhada, com levantamento de condições físicas, acessibilidade, segurança, adaptações e respectivos custos;
- Verificação da propriedade ou legitimidade do locador, da regularidade documental, do uso permitido e da disponibilidade do imóvel;
- Avaliação prévia do imóvel, consulta a imóveis públicos, comparação de alternativas e justificativa documentada da escolha e do preço;
- Previsão contratual das responsabilidades por entrega, conservação, reparos, encargos, adaptações e devolução, com acompanhamento do cronograma da obra;
- Acompanhamento e fiscalização da execução contratual por servidor designado, com registro das condições de ocupação e da necessidade de eventual prorrogação.

Volta Redonda, 25 **de** SETEMBRO **de 2026.**

Elaborado por:

CRISTIANI DE D. MAIA RAMOS
Matrícula: 507083

Autorizado por:

Cargo: SECRETÁRIA SEMAPPED

Neuza Maria Ferreira Jorge
452793 - Secretária Municipal de
Assistência e Prevenção às Drogas